VANCOUVER

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les éléments fondamentaux du secteur de l'habitation sont solides

Automne 2003

La dernière fois que les banques à charte canadiennes offraient un taux hypothécaire à cinq ans de 6,15 %, il était possible d'acheter une décapotable de modèle 1956 directement de la salle d'exposition. À cette époque, contrairement au contexte actuel du crédit hypothécaire, il y avait peu de possibilités de négocier une réduction des taux en vue de l'achat d'une habitation pour y garer sa voiture neuve. Aujourd'hui, les taux de financement en Colombie-Britannique sont plus abordables qu'ils ne l'ont été depuis nombre d'années.

Et les habitations trouvent preneurs. En 2003, on prévoit que les ventes effectuées par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®) dépasseront la barre des 86 000 dans la province - un niveau tout juste en dessous du chiffre record. Pour la troisième année de suite, la hausse des ventes résidentielles en Colombie-Britannique sera supérieure à celles observées dans l'ensemble des autres provinces. Toutefois, cette vive activité exerce des pressions sur les stocks de logements neufs et existants.

Les bas taux hypothécaires et la vitalité de la demande provenant des locataires ont entraîné une vague d'accédants à la propriété sur le marché. À cette conjoncture, sont venus s'ajouter beaucoup d'investisseurs désireux d'effectuer des placements dans des éléments corporels et d'obtenir des flux monétaires positifs. D'autres consommateurs achètent des résidences secondaires de loisirs.

Pour répondre à la demande, les entrepreneurs accélèrent leur rythme de production. On prévoit que les mises en chantier dans la province grimperont de 12 % en 2003, faisant suite à une hausse de 25 % en 2002. Néanmoins, le stock de logements neufs demeure faible dans la plupart des secteurs, ce qui apaise toute crainte concernant le risque de surproduction. En fait, bien que plus de 17 000 logements soient en construction dans la province, la plupart ont été vendus sur plan. Le marché est particulièrement serré au centre-ville de Vancouver, où on n'a recensé qu'un très petit nombre de logements en copropriété neufs achevés et invendus.

Une forte demande et de faibles stocks entraînent inévitablement une progression des prix des logements.

Suite à la page 5

SOMMAIRE

Les éléments fondamentaux du secteur de l'habitation sont solides.....1

Marché du neuf 2

Marché de la revente.....4

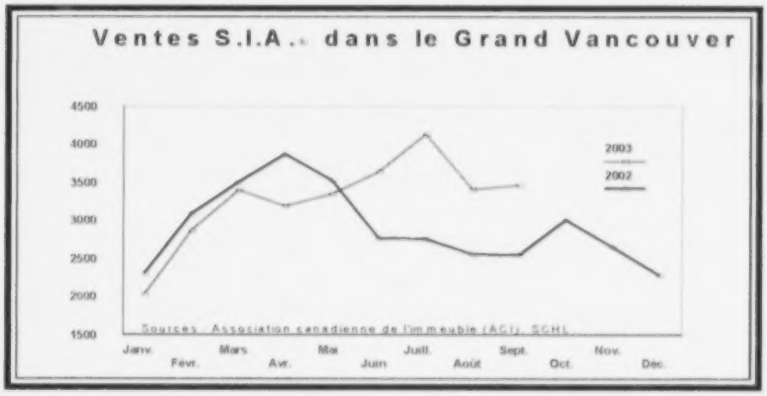
Prévisions relatives aux taux hypothécaires 5

Gros plan sur : *Le vieillissement de la population canadienne* 6

Aperçu de la situation économique.....7

Résumé des prévisions.....8

Pour obtenir de plus amples renseignements veuillez communiquer avec :
Cameron Muir
Analyste principal de marché
Tél. : (604) 737-4144
Courriel : cmuir@cmhc-schl.gc.ca



SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Marché du neuf

Ce n'est un secret pour personne que l'activité sur le marché de l'habitation de Vancouver a été fébrile dernièrement. En 2003, on prévoit que l'agglomération enregistrera le total le plus élevé de ventes en 10 ans, et le deuxième niveau d'activité en importance observé jusqu'à présent. La vive demande de logements existants a fait fondre les stocks, créant un contexte idéal pour que les entrepreneurs accélèrent leur production. Ainsi, on prévoit que la construction résidentielle dans la RMR de Vancouver augmentera de 15 % en 2003, après s'être accrue de 22 % en 2002.

Si l'activité sur le marché de la revente frôle des niveaux historiques, les mises en chantier dans la RMR de Vancouver dépasseront à peine la moyenne des 30 dernières années (14 800) en 2003 et se chiffreront à 15 200. Ce niveau est bien inférieur au total de 21 307 relevé en 1993. En fait, tous les logements construits dans la RMR de Vancouver récemment ont peu fait pour satisfaire à la demande. Le stock de logements neufs est extrêmement faible, si l'on tient compte des habitations vendues sur plan. De plus, l'offre décroissante de terrains et l'allongement de la période préalable à l'aménagement pèsent sur les constructeurs d'habitations désireux de répondre rapidement à la forte demande. Le rythme de la construction résidentielle a presque doublé en quelques années, mais le nombre d'acheteurs éventuels s'est accru encore plus rapidement.

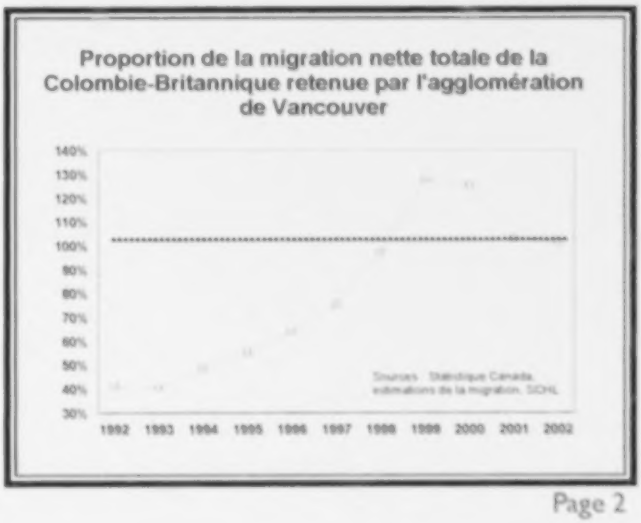
D'où proviennent tous ces acheteurs? Certes, les acheteurs d'habitations à un cran supérieur et inférieur représentent un segment important, mais le stock courant d'habitations réussit généralement à satisfaire à cette demande. Certains consommateurs achèteront des logements neufs, tandis qu'un petit nombre de jeunes ménages opteront pour une habitation d'accédant sur le marché de la revente, assurant ainsi une progression du stock global de logements proportionnée à la population croissante. Toutefois, la vive demande que nous constatons actuellement dépasse de loin ce à quoi on pourrait s'attendre par suite d'un nombre de transactions régulier et de la lente croissance démographique.

Les accédants à la propriété et les investisseurs ont été les moteurs du marché. Par le passé, les bas taux hypothécaires ont, en pratique, accru le pouvoir d'achat des ménages. Cela est particulièrement pertinent dans le cas de Vancouver, où l'abordabilité représente la première préoccupation des acheteurs, en raison du prix élevé des logements. Il semble que la combinaison des bas taux hypothécaires et du regain de confiance des consommateurs a entraîné une vague d'accédants sur le marché. Comme les paiements hypothécaires moyens avoisinent les loyers versés par la plupart des résidents de Vancouver, nombre de ménages estiment que la conjoncture est idéale pour accéder à la propriété. Ainsi, on prévoit que les taux d'inoccupation augmenteront au cours des 12 prochains mois, car un grand nombre de locataires s'orienteront vers l'accession à la propriété. Il y aura vraisemblablement un décalage entre l'activité liée aux accédants à la propriété et la hausse des taux d'inoccupation, compte tenu que de nombreux logements en copropriété déjà vendus ne sont pas encore achevés.

Les investisseurs ont aussi alimenté la demande de logements à Vancouver. Les incertitudes entourant le marché boursier et les faibles rendements des investissements en capital fixe incitent beaucoup d'investisseurs à se tourner vers le secteur immobilier en vue de diversifier leurs portefeuilles. Par ailleurs, les faibles taux hypothécaires ajoutent un autre stimulant, car ils permettent à nombre de petits investisseurs dans le domaine de l'habitation de bénéficier de mouvements positifs de trésorerie. Des études révèlent qu'au centre-ville, la proportion de copropriétés neuves achetées par des investisseurs atteindrait jusqu'à 50 %. On constate par ailleurs une tendance croissante vers l'achat de résidences secondaires, soit en tant que propriété de loisirs pour les personnes vivant à l'extérieur de la ville ou pour échapper à la congestion de la circulation pendant la semaine de travail. C'est le grand nombre d'acheteurs dans ces catégories qui a modifié la dynamique du marché de la RMR de Vancouver en 2003.

Les constructeurs de maisons individuelles ont rapidement répondu à la demande croissante l'an dernier. Les faibles taux hypothécaires et la contraction de l'offre de logements neufs expliquent en partie l'accroissement de 42 % des mises en

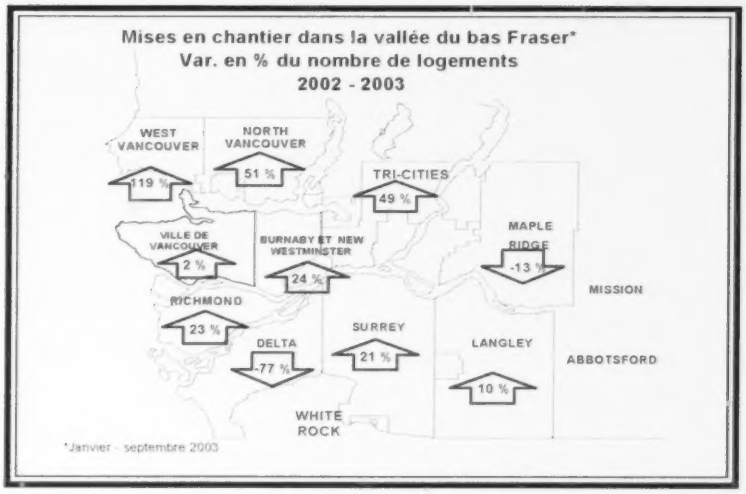
Suite à la page suivante



chantier de maisons individuelles en 2002. On prévoit que ce rythme se ralentira quelque peu d'ici la fin de 2003, et que les mises en chantier dans cette catégorie augmenteront de 12 % pour se chiffrer à 5 600, puis de 4 % en 2004 pour atteindre 5 800. Dans la RMR de Vancouver, le prix moyen des maisons individuelles neuves devrait grimper de 7 % et se hisser à 500 000 $ en 2003.

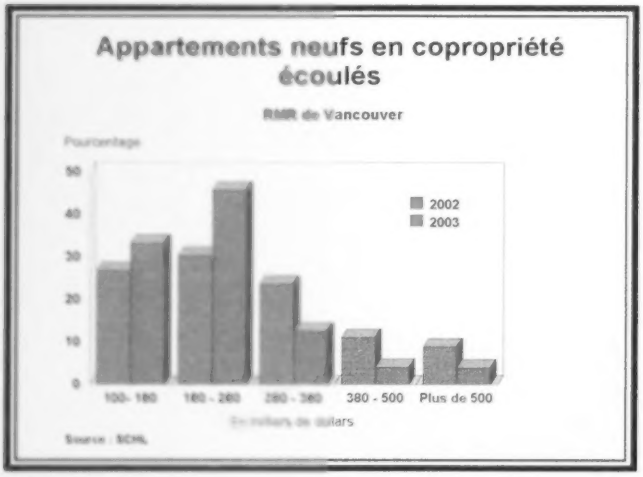
Dans la catégorie des copropriétés, on prévoit que les mises en chantier s'accroîtront de 17 % dans la RMR de Vancouver en 2003, comparativement à 12 % en 2002. En conséquence des faibles stocks, les constructeurs d'ensembles en copropriété se font concurrence pour le nombre limité d'emplacements, ce qui fait augmenter le prix des terrains ainsi que le coût global des logements neufs. Il y a cinq ans, la RMR de Vancouver comptait plus 2 600 appartements en copropriété récemment achevés et non écoulés. En septembre 2003, on n'a recensé que 144 logements dans cette catégorie, dont seulement quelques-uns étaient disponibles au centre-ville.

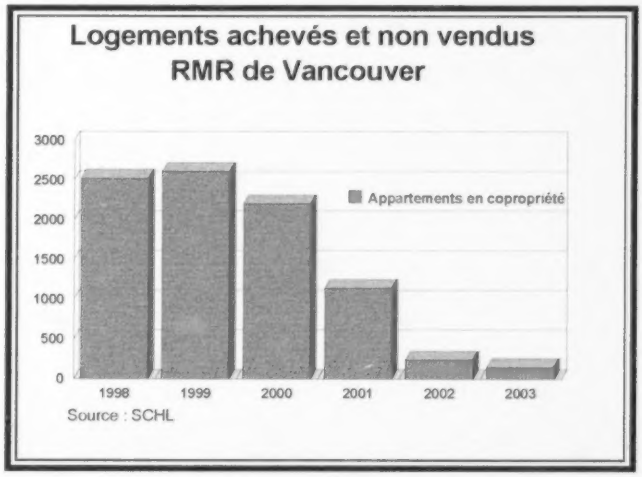
On s'attend à ce que le prix moyen d'une maison en rangée neuve dans la RMR de Vancouver s'élève de 4 %, soit à 262 000 $ en 2003, en comparaison de 8 % en 2002. La décélération de la croissance des prix tient au fait que les constructeurs tentent de maintenir les prix au niveau demandé sur le marché. Cela est particulièrement pertinent dans les secteurs en banlieue où les accédants représentent une forte proportion du marché. Compte tenu de la tendance vers l'aménagement groupé en



banlieue, les maisons en rangée représenteront une proportion croissante des activités globales dans le secteur de la construction.

On prévoit que le prix moyen des appartements neufs en copropriété fléchira de 21 % en 2003. Cette baisse ne tient pas à une dépréciation des copropriétés, mais plutôt à l'évolution de la composition des logements. En 2002, la proportion d'appartements neufs écoulés s'est accrue dans la fourchette supérieure à 300 000 $. Cette année, en revanche, les copropriétés de petites tailles, moins chères, adaptées aux besoins des accédants et des investisseurs représentent une part plus grande qu'auparavant des ventes.
Selon les prévisions pour 2004, la construction résidentielle continuera à s'accélérer. On prévoit que le total des mises en chantier progressera légèrement, soit de 4 %, mais la construction demeurera robuste dans le secteur des collectifs. Une accélération temporaire des mises en chantier de collectifs est prévue dans la ville de Vancouver jusqu'à la fin de 2003 et pendant les premiers mois de 2004, car les entrepreneurs tenteront de commencer leurs ensembles avant l'augmentation des droits d'aménagement qui doit entrer en vigueur l'an prochain. La demande globale demeurera vigoureuse, compte tenu que les taux hypothécaires devraient rester exceptionnellement bas pendant la plus grande partie de l'année. À plus long terme, la relance de l'économie américaine et les améliorations prévues des infrastructures locales donneront un élan à la création d'emplois et étayeront le pouvoir d'achat des ménages de Vancouver. ■





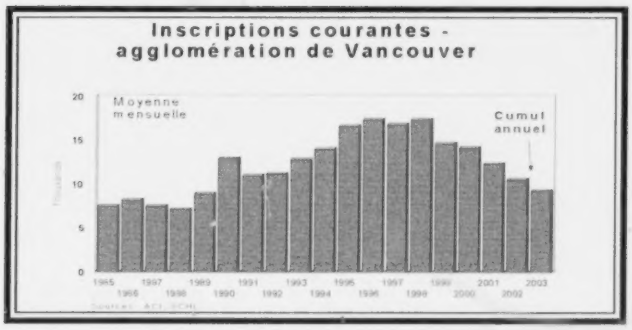
Marché de la revente

Les ventes S.I.A.® dans le Grand Vancouver demeureront robustes en 2003. Étayées par les faibles taux hypothécaires et la solide confiance des consommateurs, elles grimperont de 12 % cette année. L'agglomération de Vancouver a enregistré son volume le plus élevé de ventes S.I.A.® en 1992, année où 38 774 logements ont fait l'objet d'une transaction. En 2003, le total des ventes S.I.A.® dans le Grand Vancouver avoisinera ce niveau record et s'élèvera à 38 000.

Les gains les plus importants au chapitre des ventes seront enregistrés dans le secteur des copropriétés, lequel suscite beaucoup d'intérêt de la part des accédants et des investisseurs. On prévoit que les ventes de maisons en rangée augmenteront de 17 % pour se chiffrer à 6 000, tandis que celles des appartements en copropriété grimperont de 21 %, soit à 14 500. Parallèlement, les ventes de maisons individuelles progresseront de 4 % pour se situer à 17 500 cette année.

Dans la vallée du Fraser, les ventes S.I.A.® augmenteront d'environ 12 % pour atteindre 17 000. Sur le marché des maisons individuelles, elles progresseront de 2 % et passeront à 9 520. Dans la catégorie des copropriétés, les ventes pourraient grimper de 26 % et se chiffrer à 7 480 en 2003.

En conséquence de la vive demande, l'offre s'est raréfiée dans la plupart des catégories de logements et dans beaucoup de secteurs. Le nombre d'inscriptions courantes est descendu à son niveau le plus bas en plus de dix ans. Puisqu'un volume important de logements en construction ont été vendus



sur plan, on prévoit que les pressions s'exerçant sur l'offre de logements S.I.A.® se maintiendront pour une bonne partie de 2004. Compte tenu que les meilleures propriétés se vendent au prix demandé ou presque et dans un délai raccourci, les prix affichent encore un élan important.

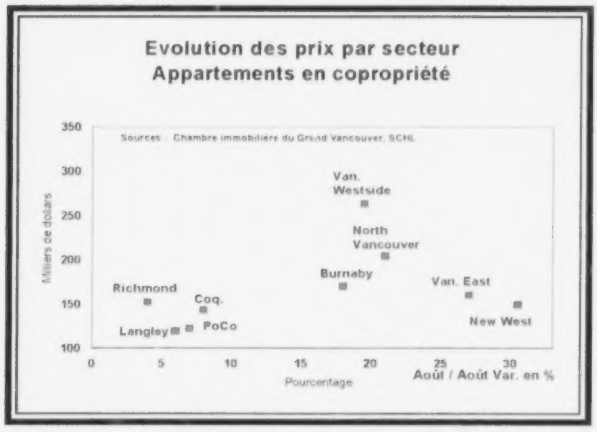
On s'attend à ce que le prix annuel moyen S.I.A.® des maisons individuelles dans le Grand Vancouver monte de 12 %, soit à 440 000 $, en 2003. Vancouver conservera ainsi sa distinction peu enviable d'avoir les habitations les plus chères à l'échelon du pays et de figurer parmi les villes les plus dispendieuses au monde à cet égard. Dans la vallée du Fraser, les maisons individuelles sont nettement plus abordables, le prix moyen ayant augmenté de 11 % dans cette catégorie pour s'établir à 302 000 $.

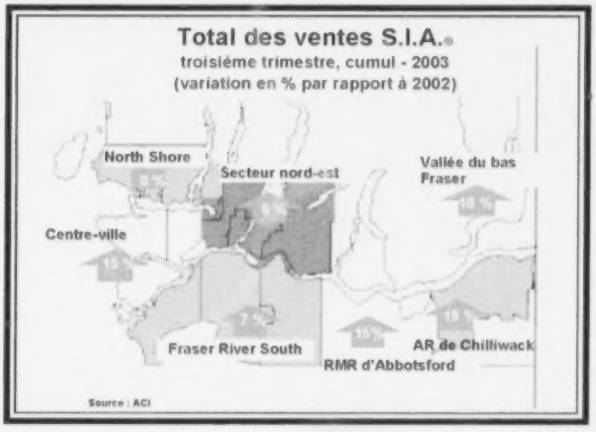
Toujours dans l'agglomération de Vancouver, les prix des appartements en copropriété augmenteront de 9 % en glissement annuel, pour atteindre 215 000 $, d'après les prévisions. Dans la catégorie des maisons en rangée, ils monteront de 8 %, soit à 268 000 $ en 2003. L'écart entre le prix des copropriétés et celui des maisons individuelles dans la vallée du Fraser s'étant nettement resserré, on prévoit que le prix des copropriétés n'augmentera que de 3 % cette année, pour se situer à 160 000 $. De plus, la diminution des stocks dans ce secteur est moins marquée que dans le Grand Vancouver et exerce donc moins de pressions à la hausse sur les prix.

Dans la vallée du bas Fraser, le taux de croissance des prix des appartements existants en copropriété varie considérablement d'un secteur à l'autre. Une comparaison des prix moyens en août 2003 en regard de la même période l'an dernier révèle des différences marquées. À titre d'exemple, le prix des appartements en copropriété à New Westminster a grimpé de 30 % en 2003. Dans le secteur de North Vancouver et à Vancouver, la hausse des prix des copropriétés était supérieure à 20 %. En revanche, à Richmond, dans le secteur de Tri-Cities et à Langley, les prix ont progressé de moins de 10 %. La conjoncture du marché local joue un rôle déterminant dans la montée des prix.

Selon les prévisions, les ventes S.I.A.® glisseront légèrement en 2004. ■

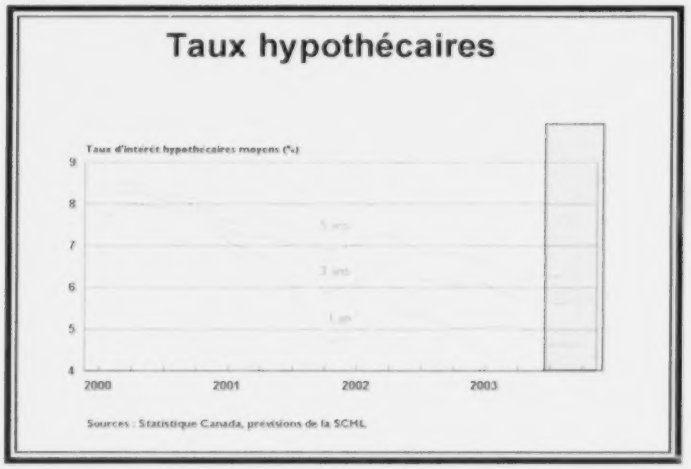
Suite à la page 6





Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Malgré la confiance relativement solide des consommateurs, l'économie américaine continuera d'obtenir des résultats médiocres jusqu'à la fin de 2003. L'an prochain, l'atténuation des risques géopolitiques, les stimulants budgétaires énergiques et l'accroissement des bénéfices des sociétés se traduiront par une majoration des taux d'intérêt. Les taux d'intérêt à court terme aux États-Unis demeureront vraisemblablement stables au cours des 2 ou 3 prochains trimestres. Toutefois, d'ici la fin de 2004, le taux des fonds fédéraux américains pourrait grimper de 100 points de base.



Il semble que le spectre de la déflation aux États-Unis se soit presque dissipé, par suite du rôle proactif pris par la Réserve fédérale américaine et de la rigidité à la baisse des salaires et des prix au pays. L'Indice des prix à la consommation (IPC) aux États-Unis a gagné 2,1 % en juillet, mais l'indice de référence (qui exclut les composantes de l'énergie et de l'alimentation) n'a progressé que de 1,2 %.

Au Canada, les taux d'intérêt demeureront bas au cours des prochains mois. La persistance du dollar élevé et du taux d'inflation inférieur à la cible de 2 % auront pour effet de retarder la majoration du taux d'escompte dans l'immédiat. Toutefois, d'ici la fin de 2004, les taux canadiens à court terme augmenteront vraisemblablement de 25 à 75 points de base, surtout pendant la dernière moitié de l'année. On prévoit que les taux à long terme poursuivront leur ascension cette année, puis monteront de 25 à 50 points de base en 2004.

Les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, tandis que les taux à moyen et à long termes varient en fonction du coût des fonds sur le marché obligataire. Compte tenu de la faiblesse des taux dans ces marchés, les taux hypothécaires affichés demeureront bas pendant les prochains mois. Ces dernières années, l'écart entre les taux hypothécaires et le rendement d'obligations comparables s'est situé entre 150 et 250 points de base, ce qui a permis aux prêteurs de négocier des rabais sur les taux affichés. Cet écart et ces rabais devraient se maintenir à court terme.

Selon les prévisions, les taux hypothécaires demeureront stables pour le reste de 2003 et pendant la première moitié de 2004, avant d'augmenter de 50 à 75 points de base vers la fin de l'année. Plutôt que d'avoir un effet négatif sur les marchés de l'habitation, la faible majoration des taux hypothécaires témoignera de la relance de l'économie nord-américaine, laquelle se traduira par une amélioration de la création d'emplois et des salaires. ■

Suite de la page 1

Cette année, le prix de vente moyen des logements en Colombie-Britannique s'élèvera à 255 000 $ - le niveau le plus haut de toutes les provinces canadiennes. Vancouver et Victoria ont la distinction peu enviable d'avoir les habitations les plus chères de toutes les villes au Canada. Le prix des logements augmente, mais le taux de croissance n'est pas caractéristique d'un marché surchauffé. À titre d'exemple, on prévoit que le prix moyen des logements dans le Grand Vancouver progressera de 9 % en 2003, un rythme nettement inférieur aux hausses de 20 à 30 % relevées à la fin des années 1980.

Pour comprendre l'orientation future du marché, il faut examiner les paramètres économiques fondamentaux. Si les ventes de logements et de véhicules ont été robustes ces dernières années, les secteurs des exportations et du tourisme, eux, se sont affaiblis. D'une certaine façon, l'économie ne tournait pas à plein régime. Toutefois, la situation est en passe de changer. L'amélioration de l'emploi récemment, la hausse des salaires et le ralentissement de l'émigration massive des ménages vers d'autres provinces augurent bien pour les marchés de l'habitation de la Colombie-Britannique. Par ailleurs, l'économie provinciale amorce un cycle de croissance.

D'après l'opinion générale, les taux hypothécaires demeureront bas pour une autre année et inférieurs aux moyennes historiques pour le moyen terme. On prévoit que les faibles taux et la croissance économique se traduiront par une vive demande de logements au cours des prochaines années. Si les décapotables cerise de modèle 1956 sont plutôt rares de nos jours, les bas taux hypothécaires et l'accession à la propriété sont choses de plus en plus courantes. ■

Gros plan sur : *Le vieillissement de la population canadienne*

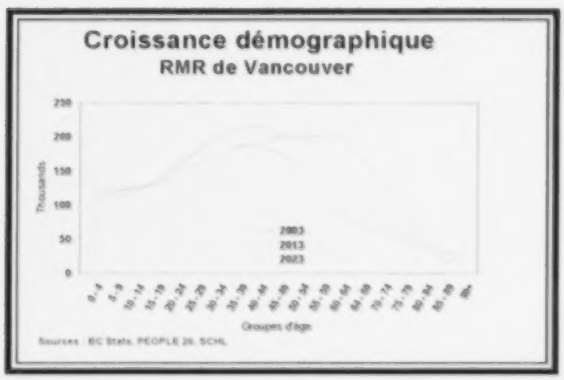
La géographie joue un rôle de premier plan dans le paysage du secteur de l'habitation du Grand Vancouver. L'offre restreinte de terrains et la tendance vers l'établissement de centres-villes régionaux ont certes modifié la densité d'habitat dans la plupart des collectivités de la vallée du bas Fraser. Les copropriétés, tant dans la catégorie des maisons en rangée que dans celle des appartements, sont de plus en plus nombreuses. Cette densité d'habitat relativement plus forte tient principalement à des facteurs, tels que le transport, l'abordabilité, le coût des services communautaires et la diversité. Toutefois, les tendances en matière d'habitation reflètent aussi l'évolution des caractéristiques des acheteurs de logements. Le vieillissement de la population est l'un des facteurs les plus importants à cet égard.

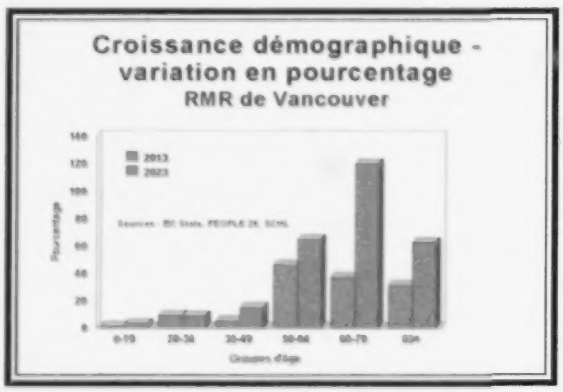
Il est vrai que les besoins en matière de logement évoluent avec l'âge. Généralement, les jeunes familles nécessitent une habitation spacieuse, tandis que les retraités requièrent un petit logement offrant un certain degré de flexibilité. Nous constatons déjà une réorientation des habitudes d'achat. Les ventes de propriétés de loisirs et aux fins d'investissement progressent. Cette tendance est attribuable au nombre important de personnes âgées entre 40 et 55 ans qui utilisent leur avoir propre foncier pour améliorer leur style de vie et leur situation financière. À mesure que vieillissent les baby-boomers, leurs choix en matière de logement continueront à évoluer.

D'ici la fin de la prochaine décennie, la proportion de la population âgée entre 50 et 64 ans s'accroîtra de 46 %. De ce fait, la vigueur du marché des loisirs se maintiendra et la demande de logements se réorientera vers les habitations de petites tailles offrant une vaste gamme de commodités. La popularité des habitations à forte densité s'accroîtra uniquement en fonction du vieillissement de la population. Les retraités, par exemple, n'auront pas à se préoccuper tant de la circulation pendant les heures de pointe. Leur choix de logements sera plutôt axé sur leur mode de vie. Certains délaisseront ainsi les banlieues au profit du centre-ville pour profiter de l'aménagement piétonnier et des activités offertes dans les grandes villes. D'autres, en revanche, choisiront la tranquillité de la vie rurale.

Il ne faut toutefois pas s'attendre à un exode des banlieues. À mesure que les gens vieillissent, ils font davantage appel aux services communautaires, et particulièrement aux soins médicaux et aux autres services de soutien. Généralement, les aînés souhaitent aussi habiter près de leurs enfants et petits-enfants. Il est donc peu probable qu'ils choisissent de vivre dans des régions peu peuplées.

Au cours des vingt prochaines années, la plupart des baby-boomers entameront leur retraite. La proportion de la population âgée entre 65 et 79 ans augmentera de 120 % - un marché en plein essor à tous les égards. D'ici là, le paysage du Grand Vancouver évoluera considérablement. On y constatera beaucoup plus d'habitations pour retraités offrant divers programmes de soutien. Par ailleurs, la distinction entre les résidences pour les aînés et les autres formules de logement traditionnelles sera nettement moins marquée. Si les ensembles à haute densité vont de pair avec la croissance démographique, la composition des catégories de logements évoluera en fonction des besoins changeants d'une population qui vieillit. ■





Suite de la page 4

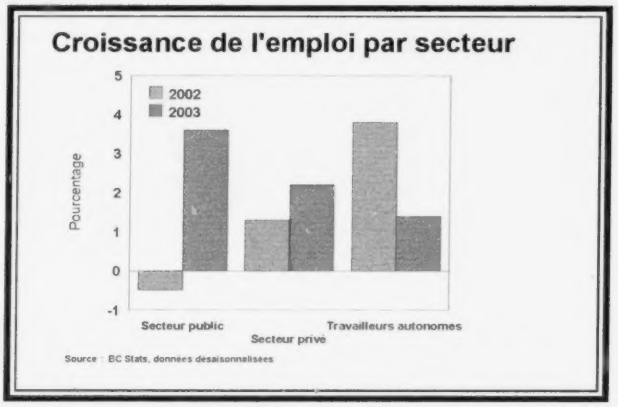
Sous l'effet conjugué de la concurrence accrue provenant du marché du neuf et du repli de l'activité dans le secteur des logements d'accédants, les ventes régresseront de 2 à 3 % en 2004. En regard des données historiques, les ventes S.I.A.® atteindront tout de même encore un niveau très élevé. Les prix poursuivront leur ascension, quoiqu'à un rythme ralenti par rapport aux deux années antérieures. On prévoit que les prix moyens monteront de 3 à 5 % au cours de l'année dans toutes les catégories de logements. ■

Aperçu de la situation économique

La divergence entre les secteurs de la consommation et des exportations persiste en 2003 dans la province. Les exportations globales ont augmenté, mais la hausse est entièrement attribuable au secteur de l'énergie. Pendant les neuf premiers mois de l'année, la valeur totale des exportations énergétiques a grimpé de 74 %; ce secteur a ainsi contribué pour 20 % au total des exportations provinciales. Durant la même période, tous les autres grands secteurs ont affiché une croissance négative au chapitre des exportations. En effet, les secteurs des produits de bois massif, des pâtes et papiers, ainsi que du matériel et de l'outillage, ont subi une baisse de leurs exportations, en données cumulatives annuelles.

Les producteurs de bois de la Colombie-Britannique éprouveront encore des difficultés cette année, compte tenu de la vigueur du dollar et du différend persistant entourant le bois d'oeuvre. La reprise économique prévue en 2004 aux États-Unis stimulera la demande de produits étrangers dans ce pays, mais la hausse du taux de change se traduira par un renchérissement des produits et des services en provenance de la Colombie-Britannique, ce qui favorisera les fournisseurs américains. Du côté positif, les importations américaines seront moins coûteuses qu'auparavant pour les consommateurs et les entreprises de la Colombie-Britannique.

Les consommateurs restent le principal moteur de la vitalité de l'économie. Le cumul annuel des ventes au détail a augmenté de 2,2 %. Dans les grands magasins, les ventes ont fait un bond impressionnant de 3,3 %. De plus, les mises en chantier ont grimpé de 21 % pendant les neuf premiers mois de 2003, tandis que les ventes S.I.A.® avoisinent un chiffre record. Le taux de croissance du produit intérieur brut (PIB) provincial se situera autour de 2 % en 2003, sous l'impulsion surtout de la robustesse du secteur de la consommation.

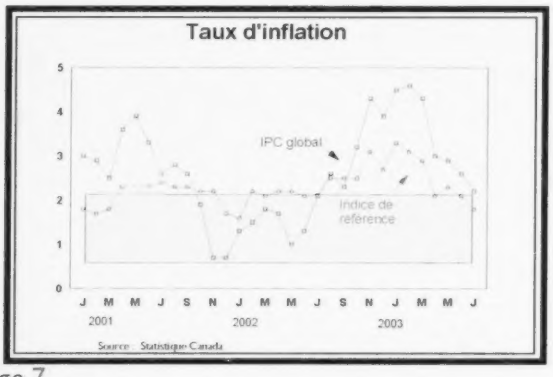


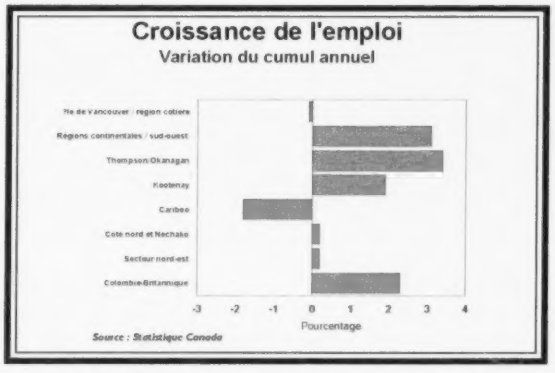
Certains secteurs de l'économie provinciale affichent des signaux positifs. L'emploi a progressé de 2,5 %, en données cumulatives annuelles. Le niveau du chômage s'est aussi élevé récemment, mais la hausse du taux de participation active a été un facteur contributif. Des résultats positifs ont été relevés dans le secteur de la production des biens, où l'emploi s'est accru de 7,4 %. En revanche, le secteur tertiaire n'a enregistré qu'une hausse de 1 % au chapitre de l'emploi pendant la période correspondante.

À la même époque l'an dernier, la croissance de l'emploi était surtout attribuable aux travailleurs autonomes. Dans le secteur public, l'emploi stagnait, tandis le secteur privé enregistrait une hausse de 1,3 % à cet égard. Or cette situation s'est maintenant inversée. Le secteur public a connu jusqu'à présent la plus forte croissance de l'emploi (3,6 %), en chiffres cumulatifs annuels. Parallèlement, l'emploi a progressé de 2,2 % dans le secteur privé, tandis que le nombre de travailleurs autonomes n'a augmenté que de 1,4 %.

La croissance de l'emploi a principalement touché l'agglomération de Vancouver et Kelowna. Cette tendance reflète le mouvement généralisé de la population rurale vers les centres urbains. En fait, il y a dix ans, l'agglomération de Vancouver accueillait environ 40 % du total net des migrants en Colombie-Britannique. Aujourd'hui, ce chiffre est de 100 %. Le bilan migratoire interprovincial demeurera négatif en 2003, le déficit atteignant environ 4 000. Pour sa part, la migration internationale nette semble être stable et se situe autour de 23 000.

On prévoit que les bénéfices des sociétés s'accroîtront en 2003 et en 2004 et que ces gains se répercuteront sur les investissements des entreprises. Par ailleurs, il existe un lien étroit entre les bénéfices des sociétés et la croissance de l'emploi, de sorte que d'autres augmentations du nombre de postes se profilent à l'horizon. La prudence reste toutefois de mise. Si certains facteurs indiquent que l'économie entame un cycle de croissance, le PIB et la création d'emplois devront augmenter afin d'attirer des migrants d'autres provinces et stimuler la demande de logements. Le règlement du conflit entourant le bois d'oeuvre et la relance du secteur du tourisme contribueraient beaucoup à la croissance requise pour étayer la demande d'habitations à long terme. ■





Résumé des prévisions

	2001	2002	2003P	Var. (%)	2004P	Var. (%)
Marché de la revente						
S.I.A.® Agglomération de Vancouver						
Logements individuels	14 735	16 784	17 500	4 %	17 000	-3 %
Maisons en rangée	4 383	5 113	6 000	17 %	5 900	-2 %
Appartements	8 791	11 967	14 500	21 %	14 200	-2 %
S.I.A.® - Vallée du Fraser						
Logements individuels	7 931	9 288	9 520	2 %	9 200	-3 %
Copropriétés	4 148	5 929	7 480	26 %	7 300	-2 %
Total des ventes S.I.A.®	39 988	49 081	55 000	12 %	53 600	-3 %
Logements individuels	22 666	26 072	27 020	4 %	26 200	-3 %
Copropriétés	17 322	23 009	27 980	22 %	27 400	-2 %
Prix moyen S.I.A.®						
Agglomération de Vancouver						
Logements individuels	369 268 $	393 953 $	440 000 $	12 %	452 000 $	3 %
Maisons en rangée	232 434 $	247 215 $	268 000 $	8 %	279 000 $	4 %
Appartements	176 730 $	197 654 $	215 000 $	9 %	225 000 $	5 %
Vallée du Fraser						
Logements individuels	251 380 $	271 464 $	302 000 $	11 %	317 000 $	5 %
Copropriétés	141 496 $	154 636 $	160 000 $	3 %	166 000 $	4 %
Marché du neuf						
Mises en chantier						
RMR de Vancouver						
Total	10 862	13 197	15 200	15 %	15 800	4 %
Logements individuels	3 512	4 980	5 600	12 %	5 700	2 %
Logements collectifs	7 350	8 217	9 600	17 %	10 100	5 %
RMR d'Abbotsford						
Total	418	1,038	1,180	14 %	1 230	4 %
Logements individuels	412	558	560	0 %	570	2 %
Logements collectifs	4	480	620	29 %	660	6 %
Prix moyen						
RMR de Vancouver						
Logements individuels	449 444 $	465 288 $	500 000 $	7 %	520 000 $	4 %
Maisons en rangée	234 909 $	253 021$	262 000 $	4 %	275 000 $	5 %
Appartements	263 171 $	303 669 $	240 000 $	-21 %	260 000 $	8 %
RMR d'Abbotsford						
Logements individuels	252 364 $	275 044 $	305 000 $	11 %	315 000 $	3 %
Maisons en rangée	s.o.	s.o.	228 000 $		232 000 $	2 %
Appartements	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

©2003, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.